

Załącznik nr 2
do uchwały nr 63/15
Rady Miasta Torunia
z dnia 16 kwietnia 2015r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chełmińska, Żwirki i Wigury oraz św. Józefa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w związku z art. 17 pkt 1 przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag:

I. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 19.09.2013r. do 17.10.2013r.

Uwaga nr 1 wniesiona przez p. Elżbietę N. zam. w Toruniu, dotycząca terenu o symbolu 66.07-MN3.

Pani N. złożyła uwagę jako współwłaścicielka działki położonej w terenie o symbolu 66.07-MN3.

Treść uwagi nr 1:

- a) w § 7 pkt 2 usunąć lit. b - ograniczenie ilości domów mieszkalnych -do 1 na danej działce budowlanej,
- b) wprowadzić zapis o możliwości budowy domów w zabudowie bliźniaczej,
- c) usunąć z § 3 ust. 1 pkt 8 zapis definiujący zabudowę w układzie pierzejowym „ciąg budynków (...) gdzie każdy zajmuje nie mniej niż 60% szerokości danej działki (...) a elewacje frontowe i kalenice – równoległe do przyległej drogi (...)”.

Uzasadnienie:

Działka należąca do p. Elżbietę N. (o powierzchni 1254m² i szerokości ok. 28 m położona przy ul. Kaszubskiej) jest zabudowana na skraju niewielkim budynkiem jednorodzinnym. Ustalenia projektu planu dopuszczają zabudowę bliźniaczą (tak więc uwaga nr 1 b jest bezprzedmiotowa). Po podziale w/w działki na dwie samodzielne działki budowlane – będzie można na każdej z nich wybudować po jednym nowym budynku jednorodzinnym, czego nie zabraniają zapisy projektu planu kwestionowane w uwadze 1a i 1c. *W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej – uwaga a) jest bezprzedmiotowa.*

Uwagi nr 2, 3, 4, 5, 6 i 7 wniesione przez Stowarzyszenie Rowerowy Toruń, dotyczące:
2. - terenu o symbolu 66.07-KD(Z)1 (ul. św. Józefa i planowane przedłużenie ul. Długiej).

Treść uwagi nr 2:

Podzielić teren 66.07-KD(Z)1 na dwa odrębne tereny: osobny dla zagospodarowanego ciągu ulicy św. Józefa, któremu należałoby przydzielić klasę drogi L ze względu na istniejące parametry pasa drogowego (szerokość jezdni, odległości pomiędzy skrzyżowaniami, liczbę przejść dla pieszych, szerokość chodników, istniejące zjazdy indywidualne i publiczne, etc.) oraz osobny dla przedłużenia ulicy Długiej. Zaproponowane w treści planu rozwiązanie jest nieczytelne, co komplikuje opracowanie odpowiednich zapisów chociażby dla infrastruktury rowerowej czy pieszej szczególnie na potrzeby niezagospodarowanego obecnie terenu (przedłużenie ulicy Długiej).

Uzasadnienie:

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” ciąg ulic: Gagarina, św. Józefa, Długiej wraz z jej przedłużeniem, Wielki Rów,

Mazowieckiej i Polnej ustalono jako element podstawowego układu komunikacyjnego miasta – w klasie drogi zbiorczej. Projekt planu jest więc spójny z ustaleniami „Studium...”.

3. - pasa dawnej linii kolejowej wzdłuż ul. św. Józefa i Kaszubskiej.

Treść uwagi nr 3:

Wydzielić w granicach planu w części graficznej i opisowej trasę rowerową planowaną po śladzie dawnej linii kolejowej. Pozwoli to na lepsze scharakteryzowanie parametrów trasy tzn. jej przebiegu, rodzaju nawierzchni czy planowanych rozwiązań w obrębie skrzyżowań. Zaproponowane parametry trasy rowerowej w ramach poszczególnych jednostek są nieprecyzyjne i mogą wprowadzić w błąd.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu w sposób wyczerpujący i zgodny z ustawą o p. i z. p. określają obowiązek realizacji drogi rowerowej i jej przebieg: ul. Kaszubska (teren 66.07-KD(D)5 §14 pkt 5 lit. c) oraz ul. św. Józefa (teren 66.07-KD(Z)1 §12 pkt 10 lit. a, teren 66.07-KD(L)1 §13 pkt 10 lit. b). W opinii do projektu planu MZD zgłosił wnioski dotyczące infrastruktury rowerowej i zostały one uwzględnione.

4. - terenów o symbolach 66.07-MW1 - 66.07-MW4, 66.07-U/MW1 - 66.07-U/MW6, 66.07-U1 - 66.07-U5, 66.07-U/ZP1 (aktualnie 66.07-ZP2).

Treść uwagi nr 4:

Dla w/w terenów przyjąć wskaźniki dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu. Uzupełnić zapis „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, rowery, itp.) oraz przechowalni rowerowych dla mieszkańców nowych budynków wielorodzinnych” o dopisek „zgodnie z przyjętymi wskaźnikami.”

Brak konkretnych współczynników dla parkingów rowerowych powoduje, że w/w zapis jest nieprecyzyjny i może nie przynieść zamierzonych rezultatów.

Uzasadnienie:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” nie ustala precyzyjnych wskaźników dot. miejsc postojowych dla rowerów. Tak więc w planach miejscowych w Toruniu nie wprowadza się wskaźników określających wymaganą ilość miejsc postojowych dla rowerów w zależności od ilości mieszkań, powierzchni obiektów usługowych czy liczby zatrudnionych w zakładach pracy (brak podstawy prawnej).

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz usługi w obszarze planu są już w większości zabudowane. Od woli właścicieli terenów i rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów uzależnione jest wykonanie wnioskowanych elementów. Ponadto większość nieruchomości jest własnością prywatną i ustalenie w/w wskaźników stanowiłoby ingerencję w prawo własności.

Dla terenów usług oraz usług i zieleni urządzonej ustalono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów (stojaków) – z uwagi na ogólną dostępność tych terenów. Również i w tym przypadku, ilość miejsc postojowych wynikać będzie z charakteru usług (plan nie wskazuje rodzaju usług możliwych do realizacji) oraz z rzeczywistych potrzeb.

W przypadku wielu obiektów oraz terenów, ustawiane są stojaki dla rowerów, pomimo braku stosownych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5. - terenów o symbolu od 66.07-KD(G)1 do 66.07-KD(G)5 (fragmenty pasa drogowego projektowanej do rozbudowy ul. Szosa Chełmińska).

Treść uwagi nr 5:

Zmiana zapisu w §11 pkt 10 lit. a: „obowiązek realizacji drogi rowerowej wydzielonej z jezdni i chodnika” na: „obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej obsługującej wszystkie źródła i cele podróży”. Obecny zapis jest nieprecyzyjny i niezgodny z

obowiązującymi przepisami np. prawa o ruchu drogowym. Dodatkowo ogranicza możliwość wprowadzenia innych rozwiązań technicznych w zakresie ułatwień dla rowerzystów.

Uzasadnienie:

W/w tereny stanowią niewielkie fragmenty pasa drogowego projektowanej do rozbudowy ul. Szosa Chełmińska. Ustalenia projektu planu są zgodne z koncepcją drogową na podstawie której wydana zostanie decyzja ZRID dla w/w inwestycji. *W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej – uwaga jest bezprzedmiotowa.*

6. - terenu o symbolu 66.07-KD(Z)1.

Treść uwagi nr 6:

Zmiana zapisu w §12 pkt 10 lit. b: „obowiązek realizacji chodnika i drogi rowerowej wydzielonej z jezdni – na odcinku, gdzie przebiegała dawna linia kolejowa (uczytelnienie jej przebiegu odmiennym kolorem i materiałem nawierzchni); dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe na odcinku drogi będącym przedłużeniem ul. Długiej” na: „obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej o wysokich parametrach technicznych po śladzie dawnej linii kolejowej przebiegającej równolegle do ul. św. Józefa; obowiązek realizacji infrastruktury obsługującej wszystkie źródła i cele podróży na odcinku będącym przedłużeniem ulicy Długiej; dopuszcza się realizację infrastruktury rowerowej na pozostałym obszarze objętym niniejszym symbolem”. Obecny zapis jest nieprecyzyjny i niezgodny z obowiązującymi przepisami np. prawa o ruchu drogowym. Dodatkowo ogranicza możliwość wprowadzenia innych rozwiązań technicznych w zakresie ułatwień dla rowerzystów.

Uzasadnienie:

Wnioskowana przez stowarzyszenie zmiana zapisu jest nieprecyzyjna i byłaby kwestionowana jako niezgodna z techniką legislacyjną. Uwaga nr 6 pokrywa się z uwagą nr 3. *W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej – uwaga jest bezprzedmiotowa.*

7. - terenu o symbolu 66.07-KD(L)1 (północny odcinek ul. św. Józefa).

Treść uwagi nr 7:

Zmiana zapisu w §13 pkt 10 lit b „w terenie 66.07-KD(L)1 – obowiązek realizacji drogi rowerowej ew. ciągu pieszo-rowerowego) pokrywającej się z przebiegiem dawnej linii kolejowej (uczytelnienie jej przebiegu odmiennym kolorem i materiałem nawierzchni)” na: „obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej pokrywającej się z przebiegiem dawnej linii kolejowej”. Zapis taki daje możliwości zarządcy drogi do odpowiedniego kształtowania infrastruktury służącej rowerzystom.

Uzasadnienie:

Wnioskowana przez stowarzyszenie zmiana zapisu jest nieprecyzyjna. Uwaga nr 7 pokrywa się z uwagą nr 3. Ustalenia projektu planu zawarte w §13 pkt 10 lit b uwzględniają także wnioski konserwatorskie dotyczące dawnej linii kolejowej. *W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej – uwaga jest bezprzedmiotowa.*

Uwaga nr 8 wniesiona przez pp. Zofię i Wiesława P. zam. w Brzozie oraz Geotechnica Sp. z o. o. Toruń, dotycząca działki nr 219/2 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi nr 8:

Ustalenie dla działki nr 219/2 przeznaczenia podstawowego - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu jest sprzeczny z przepisami ustaw i narusza sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Decyzją z dnia 30.03.2009r. (znak WAiB-II/AW/IBJ-7331/ODM/3/09) odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, decyzja została utrzymana w mocy przez SKO, jednak wyrokiem z dnia

19.09.2012r. (sygn. akt II SA/Bd 584/11) WSA uchylił decyzję, odmawiającą ustalenia warunków zabudowy budynkiem wielorodzinnym. Powyższe potwierdza brak słuszności organu, który wydał decyzję odmowną. Rozwiązania przyjęte w planie naruszają prawo własności, są krzywdzące dla wnioskodawców, sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Uzasadnienie:

Po uprawomocnieniu się w/w wyroku WSA - wydana została dnia 18.07.2013r. decyzja WAiB-6730.2009.32.13.2013 ANWB - odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zainteresowani nie odwołali się od w/w decyzji.

Uwaga nr 9 wniesiona przez p. Radosława M. zam. w Chełmży i Geotechnica Sp. z o. o. Toruń dotycząca działki nr 219/1 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi nr 9:

Ustalenie dla działki nr 219/1 przeznaczenia podstawowego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w miejsce zaprojektowanego przeznaczenia – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dnia 14.10.2010r. wydano decyzję znak WAiB-II/GK-7331/281/2010 o warunkach zabudowy dla rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego dwurodzinnego (do 3-kondygnacji, w bryle o zróżnicowanej wysokości w widoku frontowym). Projekt planu uniemożliwia powyższą inwestycję. Dnia 30.03.2009r. wydano odmowną decyzję ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego dla przedmiotowej działki. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez SKO. Wyrokiem z dnia 19.09.2012r. WSA w Bydgoszczy uchylił powyższą decyzję, można więc wnioskować, że zabudowa wielorodzinna na tej nieruchomości jest dopuszczalna.

Rozwiązania przyjęte w planie są zatem krzywdzące i niesłuszne.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane - budynek 2-rodzinny traktowany jest jako jednorodzinny i nie ma konieczności wnioskowanej zmiany przeznaczenia podstawowego z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną. Przy ul. Borowiackiej nie występuje zabudowa wielorodzinna.

II. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 23.05.2014r. do 16.06.2014r.

Uwaga nr 1 wniesiona przez 9 mieszkańców ul. Borowiackiej w Toruniu dotycząca terenów o symbolu 66.07-MN3, 66.07-MN4 (w tym działek nr 219/1 i 219/2 położonych przy ul. Borowiackiej 10).

Treść uwagi nr 1:

- a) sprzeciw odnośnie zapisów dopuszczających lokalizację na działkach nr 219/1 i 219/2 w terenie 66.07-MN4 budynku o wysokości 11m i 3 kondygnacji nadziemnych;
- b) sprzeciw odnośnie ustalenia 30% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla działek nr 219/1 i 219/2, gdy dla pozostałych działek ustalono min. 40%.
- c) sprzeciw odnośnie: lokalizacji w terenach 66.07-MN3 i 66.07-MN4 zabudowy wielorodzinnnej, kolidującej wielkością, kształtem, ilością kondygnacji z obecną zabudową jednorodzinną oraz lokalizacji dróg i parkingów służących budynkom wielorodzinnym na innych działkach.

Uzasadnienie:

Ad a i b) decyzja WAiB-II/GK/JS-7331/281/2010 z dnia 14.10.2010r. ustaliła na działce nr 219/1 przy ul. Borowiackiej 10 warunki zabudowy dla inwestycji p.n. „rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego dwurodzinnego”, m. in. :

- rodzaj zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30 % powierzchni działki nr 219/1,
- maksymalna ilość kondygnacji – trzy nadziemne, w bryle o zróżnicowanej wysokości w widoku frontowym,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – 11 m na nie więcej niż połowie jej szerokości, w pozostałej części 9 m.

Autorzy niniejszej uwagi nie wnosili odwołań od w/w decyzji, obowiązuje ona bezterminowo. Kwestionowane ustalenia projektu planu sformułowano w sposób uwzględniający parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w w/w decyzji. *W celu ujednolicenia parametrów zagospodarowania terenu dla działek nr 219/1, 219/2 i pozostałych działek w jednostce 66.07-MN4 - ustalono jednolity minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%. Nie wyklucza to zastosowania wyższego wskaźnika zgodnie z wolą właścicieli danej działki.*

Ad c) projekt planu nie zawiera ustaleń umożliwiających lokalizację w terenach 66.07-MN3 i 66.07-MN4 nowej zabudowy wielorodzinnej oraz dróg i parkingów służących budynkom wielorodzinnym na innych działkach. Uwaga jest więc bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 2 wniesiona przez p. Danutę B. i Wandę R. zam. w Toruniu, dotycząca działek nr 219/1 i 219/2 położonych przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi:

- a) w planie miejscowym należy uwzględnić dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu jak i dotychczasowy stan ładu przestrzennego danego obszaru. Tymczasem przy opracowaniu projektu planu nie wzięto pod uwagę istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Borowiackiej i że domy te posiadają dwie kondygnacje i nie wszystkie są podpiwniczone,
- b) wniosek o respektowanie dla działek nr 219/1 i 219/2 wysokości zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej - w sposób identyczny, jak dla innych działek w terenie 66.07-MN4.

Uzasadnienie:

Autorzy niniejszej uwagi nie wnosili odwołań od decyzji o warunkach zabudowy opisanej w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi nr 1, obowiązuje ona bezterminowo. Kwestionowane ustalenia projektu planu sformułowano w sposób uwzględniający parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w w/w decyzji. *W celu ujednolicenia parametrów zagospodarowania terenu dla działek nr 219/1, 219/2 i pozostałych działek w jednostce 66.07-MN4 - ustalono jednolity minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%. Nie wyklucza to zastosowania wyższego wskaźnika zgodnie z wolą właścicieli danej działki.*

Uwaga nr 3 wniesiona przez p. Radosława M. reprezentowanego przez Kancelarię Prawniczą Radca Prawny Danuta Kryczko Toruń, dotycząca działki nr 219/1 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi nr 3:

Dodać w § 7, pkt 4, lit. c), cyt.: „(...) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków) – nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego: kształtu i pokrycia dachu, kompozycji i rozwiązań materiałowych elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu (proporcji) otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów; kolorystyka elewacji; stonowana, monochromatyczna, w barwie jasnej ciepłej szarości, beżu, „złamanej” bieli lub

odcieniach piasku; nakaz umieszczania reklam (nie dotyczy szyldów związanych z usługami na danej działce) (...)”.

zapis o treści: „nie dotyczy budynku na działce nr 219/1 w terenie 66.07-MN4”.

Wniosek o dodanie powyższego zapisu wynika z decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.10.2010r., znak WAiB-II/GK/JS-7331/281/2010 wydanej na rzecz poprzedniego właściciela nieruchomości, w której nie zostały określone warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, pomimo że budynek przy ul. Borowiackiej 10 był ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Zatem ustalenia te powinny być wiążące przy sporządzaniu mpzp.

Uzasadnienie:

Po rozpatrzeniu poprzednich uwag w dniu 20.11.2013r., zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy o pizp. ponowiono opiniowanie i uzgadnianie projektu planu. Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu planu w brzmieniu, które do wiadomości otrzymał zainteresowany. Dla uzyskania uzgodnienia projektu planu przez WKZ - niezbędne było objęcie w/w nakazem konserwatorskim także istniejącego budynku na działce nr 219/1 (ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków). Tak więc w świetle powyższych uwarunkowań - uwzględnienie niniejszej uwagi nie było możliwe.

III. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 10.11.2014r. do 9.12.2014r.

Uwagi wniesione przez p. Annę T. zam. w Warszawie dotyczące działek nr 174/1, 174/2, 174/3 i 222/2 położonych przy ul. Wodociągowej 16a-18 (części terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 66.07-MN2 i 66.07-KDX3). P. T. jest właścicielką w/w działek.

Treść uwag Zakwestionowanie następujących ustaleń projektu planu - wniosek o ich zmianę:

- 1) przeznaczenie części działek nr 222/2 i 174/1 pod plac do zawracania samochodów na zakończeniu ul. Warmińskiej (płd część terenu 66.07-KDX3) – odstępianie od planowanego placu,
- 2) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym (teren 66.07-MN2) – odstępianie od tego zapisu,
- 3) powierzchnia zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% włącznie – przyjęcie wskaźnika 40%.

W uzasadnieniu uwag p. T. stwierdza m. in., że:

- a) założenia projektu planu pozostają w sprzeczności z wydaną przez Urząd Miasta Torunia Wydział Architektury i Budownictwa decyzją o warunkach zabudowy z 19.02.2008r. znak WAiB-I/BCz-7331/47/08 (przeniesioną na p. Tkaczyk decyzją z 19.04.2011r. znak WAiB-II/PŻ-7331/P/5/2011), która dopuszcza na tym terenie budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz określa wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - maksym. 40% powierzchni działki,
- b) założenia projektu, zgodnie z którym na części działek nr geodez. 222/2 i 174/1 zaplanowano wydłużenie i poszerzenie odcinka ulicy Warmińskiej celem wykonania na jej południowym krańcu placu do zawracania pojazdów oraz wprowadzenie obowiązku realizacji budynków w układzie pierzejowym, dodatkowo określono maksymalną ilość budynków mieszkalnych na danej działce budowlanej i ograniczono powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35%, po pierwsze zmienia przebieg granic nieruchomości, po drugie zmniejsza powierzchnię nieruchomości, a przede wszystkim w znaczny sposób ogranicza możliwości zagospodarowania nieruchomości na cele budowlane a przez to wpływa na wyceny rynkowe wszystkich działek,

- c) przyjęcie w planie obowiązku realizacji budynków w układzie pierzejowym wyklucza możliwość wykorzystania działek nr 174/2 i 174/3 na cele budowlane, albowiem działki te są oddalone od ulicy Wodociągowej o kilkanaście metrów (*przed nimi znajduje się działka nr 174/4 nie będąca własnością p. T.*). Wobec tego, a także w związku z ograniczeniem rodzaju zabudowy do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, brak będzie możliwości wykorzystania działek zgodnie z dotychczasowymi warunkami,
- d) podobnie negatywny skutek miałyby przyjęcie w planie, że maksymalna ilość budynków mieszkalnych na danej działce budowlanej może wynosić 1 i ograniczenie powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% włącznie, podczas gdy powierzchnia poszczególnych działek jest znaczna, co pozwala na bardziej intensywną zabudowę. Większa intensywność zabudowy występuje także na sąsiednich działkach, w tym na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 222/1, znajdującej się w tym samym obrębie,
- e) wobec łącznej powierzchni działek wynoszącej 0.15086 ha planowane było wybudowanie na ww. działkach 7 budynków jednorodzinnych o wysokości 9 m, co jest zgodne z warunkami i wymaganiami wskazanymi w decyzji, które m.in. określają wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu na poziomie maksymalnie 40% powierzchni działki oraz nie wskazują maksymalnej ilości budynków na danej działce budowlanej.

Uzasadnienie:

Ad 1) Wbrew temu, co twierdzi (w ppkt e) wnosząca uwagę – określone w decyzji WAiB-I/BCz-7331/47/08 z dnia 19.02.2008r. warunki zabudowy nie umożliwiają lokalizacji aż 7 budynków jednorodzinnych szeregowych w sposób, jaki pokazano na koncepcji załączonej do wniosku o warunki zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy określono w decyzji w odległości 6,3 m od ul. Wodociągowej i 6 m od ul. Warmińskiej (odmiennie, niż w koncepcji - gdzie proponowano odpowiednio 5 i 4 m). Lokalizacja pokazanych w koncepcji 2 zespołów zabudowy szeregowej w układzie prostopadłym do ul. Wodociągowej - wymagałaby wydzielenia drogi wewnętrznej o powierzchni aż 267 m². Ustalony w projekcie planu plac manewrowy na zakończeniu ul. Warmińskiej ma wymiary minimalne zgodnie z § 125 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 14.05.1999r. z późn. zm.) i zajmie tylko 61m² z powierzchni działek nr 222/2 i 174/1). Plac ten poprawi bezpieczeństwo wszystkich użytkowników ul. Warmińskiej oraz umożliwi lepsze zagospodarowanie i obsługę komunikacyjną nowych budynków lokalizowanych na niezabudowanych działkach w tym rejonie. Możliwa jest zaś wyłącznie nieznaczna modyfikacja wymiarów tego placu.

Ad 2) Zawarta w § 3 ust. 1 pkt 9 definicja zabudowy w układzie pierzejowym brzmi, cyt. „ciąg budynków usytuowanych w jednej linii w części frontowej działek (gdzie każdy z nich zajmuje nie mniej niż 60% szerokości danej działki), o charakterze zabudowy śródmiejskiej, o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej oraz elewacjach frontowych i kalenicach - równoległych do przyległej drogi”. Kwestionowany w projekcie planu zapis w pełnej treści brzmi, cyt. „obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy”. Linię tę (w odległości 4,5 m) oraz w/w obowiązek ustalono w projekcie planu wyłącznie od strony ul. Wodociągowej - w nawiązaniu do charakterystycznego w tym rejonie układu zabudowy istniejącej. Od strony planowanego placu na zakończeniu ul. Warmińskiej ustalono zaś nieprzekraczalną linię zabudowy. Zatem zgodnie z projektem planu możliwa będzie lokalizacja budynków również w głębi obecnych działek 174/1 i 222/2 oraz na „cofniętych” względem ul.

Wodociągowej działkach nr 174/2 i 174/3 (budynki te będą mogły być obsługiwane od strony planowanego placu na zakończeniu ul. Warmińskiej).

Ad 3) wbrew temu, co twierdzi (w ppkt d) wnosząca uwagę odnośnie sąsiedniej działki nr 222/1 - udział powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek budowlanych w tym rejonie nie przekracza 35%. Z tego względu dla całego osiedla zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Wybickiego, św. Józefa oraz Żwirki i Wigury (tereny 66.07-MN1, 66.07-MN2, 66.07-MN3 i 66.07-MN4) jednolicie ustalono powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych – do 35% włącznie (w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - maksymalnie 40% powierzchni działki). Zdaniem sporządzającego plan - ograniczenie w/w wskaźnika do 35%, przy uwzględnieniu innych wskaźników zagospodarowania określonych w mpzp., np. min. 30% udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (w w/w decyzji -min. 40%) nie ogranicza możliwości inwestycyjnych w porównaniu do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

IV. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 23.01.2015r. do 20.02.2015r. (część obszaru planu).

Uwagi wniesione przez p. Annę T. zam. w Warszawie, dotyczące działek nr 174/1, 174/2, 174/3 i 222/2 położonych przy ul. Wodociągowej 16a-18 (części terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 66.07-MN2 i 66.07-KDX3). P. T. jest właścicielką w/w działek.

Treść uwag:

- 1) Umieszczenie w projekcie planu w ustaleniach dotyczących terenu oznaczonego symbolem 66.07-MN2 zapisów odnośnie nowej zabudowy mieszkalnej, dopuszczających zabudowę wielorodzinną lub zabudowę jednorodziną w układzie szeregowym i bliźniaczym.
- 2) Zakwestionowanie zapisu w projekcie planu określającego powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% włącznie. Przyjęcie wskaźnika 40%.
- 3) Zakwestionowanie zapisu w § 7 pkt 12 projektu planu, dotyczącego opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalającego wysokość stawki 30% oraz propozycja przyjęcia stawki w wysokości 20%.

W uzasadnieniu w/w uwag p. T. stwierdza m. in., że:

- a) brak jednoznacznych zapisów planu odnoszących się do rodzaju dopuszczalnej na przedmiotowym terenie zabudowy powoduje stan niepewności co do realizacji na tych działkach inwestycji budowlanych, tj. zapisów gwarantujących możliwość realizacji nowych budynków w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej. Ponadto, z uwagi na sąsiedztwo w danym obszarze zabudowy wielorodzinnej oraz bliźniaczej, dopuszczenie możliwości takiej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 66.07-MN2 nie zaburzy ładu przestrzennego.
- b) przyjęcie zapisu o powierzchni zabudowy do 35% włącznie, powoduje ograniczenie możliwości wykorzystania niezabudowanej dotychczas powierzchni działki w stosunku do przyjmowanego do tej pory w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wskaźnika 40%. Przyjęcie wskaźnika 40% nie wyklucza utrzymania na właściwym poziomie pozostałych wskaźników zagospodarowania określonych w projekcie planu. Ponadto przyjęcie wskaźnika 35% dla nowej zabudowy, przy pozostawieniu istniejącej zabudowy bez ograniczeń w zestawieniu z faktem, że w najbliższej okolicy nie znajdują się inne niezabudowane działki, uderza w interes składającej uwagę.
- c) w przypadku działek, które zostały nabyte w stanie niezabudowanym, położonych na obszarze mocno zurbanizowanym, a następnie posadowiono na nich budynki mieszkalne (a taki jest zamiar składającej uwagę), przyjęcie tak wysokiej stawki naraża właścicielkę

na znaczne koszty finansowe w przypadku zbycia którejś z działek, które pozbawia możliwości uzyskania zwrotu finansowego za inwestycję.

Uzasadnienie:

Ad 1) wnioskowane przez p. T. dopuszczenie w projekcie planu nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest możliwe - z uwagi na ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia”, które przewiduje tu wyłącznie obszar funkcjonalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizacja zabudowy bliźniaczej i szeregowej na terenie 66.07-MN2 jest możliwa w świetle zapisów projektu planu.

Ad 2) udział powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek budowlanych w tym rejonie nie przekracza 35%. Z tego względu dla całego osiedla zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Wybickiego, św. Józefa oraz Żwirki i Wigury (tereny 66.07-MN1, 66.07-MN2, 66.07-MN3 i 66.07-MN4) jednolicie ustalono powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% włącznie (w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - maksymalnie 40% powierzchni działki). Zdaniem sporządzającego plan - ograniczenie w/w wskaźnika do 35%, przy uwzględnieniu innych wskaźników zagospodarowania określonych w mpzp., np. min. 30% udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (w w/w decyzji - min. 40%) nie ogranicza możliwości inwestycyjnych w porównaniu do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Ad 3) zasadą w Toruniu jest, że we wszystkich dotychczas uchwalonych planach miejscowych dla terenów mieszkaniowych ustalano w maksymalnej wysokości (30%) stawkę, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to podyktowane interesem ekonomicznym gminy.

Uwaga nr 5 wniesiona przez p. Radosława M. zam. w Chełmży, dotycząca działki nr 219/1 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4. Pan M. jest właścicielem działki nr 219/1.

Treść uwagi nr 5: W § 7 pkt 4 lit. c „dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego (...)” żądanie przywrócenia treści „nie dotyczy budynku na działce nr 219/1”. W uzasadnieniu uwagi p. M. stwierdza m. in., że:

a) W dniu 31.10.2013r. złożył uwagi do powyższego projektu planu, w odpowiedzi na które został poinformowany pismem z dnia 30.12.2013r., że w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obiektów o wartości historyczno-kulturowej ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustanawia się nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego, przy czym nakaz ten „nie dotyczy budynku na działce nr 219/1 w terenie 66.07-MN4”.

b) Zgodnie z treścią decyzji PMT o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki, z dnia 14.10.2010r. (znak WAiB-II/GK/JS-7331/281/2010), organ nie określił warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 upzp decyzję wydaje się po uzgodnieniu między innymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy w zakresie warunków konserwatorskich są zatem prawomocne i wiążące przy ustalaniu planu zagospodarowania przestrzennego. Nie uwzględnienie decyzji w projekcie planu prowadzi

do konieczności stwierdzenia jej wygaśnięcia, co może skutkować zgłoszeniem przeciw Gminie roszczeń odszkodowawczych z tytułu poniesionej szkody.

- c) Projekt planu narusza prawo własności składającego uwagę, gdyż sprzecznie z przepisami prawa wpływa na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. W myśl art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej każdy ma prawo do własności i jest ona prawnie chroniona. Jeżeli plan zostanie przyjęty w przedstawionej treści, niemożliwe będzie przeprowadzenie zamierzonych przez składającego uwagę i zagwarantowanych decyzją PMT z dnia 14.10.2010r. o warunkach zabudowy inwestycji na nieruchomości. Rozwiązania przyjęte w planie są rażąco krzywdzące, sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej. Naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Uzasadnienie:

Po rozpatrzeniu uwagi p. M. w dniu 20.11.2013r., zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy o pizp. ponowiono opiniowanie i uzgadnianie projektu planu. Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu planu w brzmieniu, które do wiadomości otrzymał zainteresowany. Dla uzyskania uzgodnienia projektu planu przez WKZ - niezbędne było objęcie w/w nakazem konserwatorskim także istniejącego budynku na działce nr 219/1 (ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków). Tak więc w świetle powyższych uwarunkowań - nie jest możliwe uwzględnienie niniejszej uwagi.